

GR_GERICHTE R 2005 72 vom 29. September 2005

GR Gerichte, 2005-09-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R 2005 72](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2005_72)

FR: GR_GERICHTE R 2005 72 du 29 septembre 2005

IT: GR_GERICHTE R 2005 72 del 29 settembre 2005

Regeste

Ortsplanungsrevision | Planung

Erwägungen

E. 4

Kammer URTEIL vom 29. September 2005 in den verwaltungsrechtlichen Streitsachen betreffend Rodungsbewilligung 1. a) Auf Grund einer Vereinbarung mit der Bürgergemeinde hatte die Politische Gemeinde ... im Jahre 1950 im Sinne einer Massnahme zur Wirtschaftsförderung nach dem zweiten Weltkrieg beschlossen, im bewaldeten Gebiet „...“ eine Anzahl Parzellen zu Bauzwecken zu verkaufen. Damit sollte dem örtlichen Baugewerbe Arbeit und Verdienst gesichert werden. Die Grösse der zum Verkauf ausgeschriebenen Parzellen betrug zwischen 1'500 und 4'000 m², in einem Areal von knapp über 14 ha (nachstehend „...“). Mit dem damaligen Verkauf konnten die eingegangenen Schulden der Gemeinde für den Ankauf des beim ...see gelegenen Meierei-Gutes abgetragen werden. Zusätzlich wurde damit ein Fonds geäufnet, welcher im Interesse der Erhaltung des Landschaftsbildes den Kauf weiterer Grundstücke ermöglichen sollte. Im Weiteren hoffte man, mit dieser Massnahme die Bautätigkeit im Ort generell fördern zu können, was zu Beginn der Fünfzigerjahre für den Kurort von grösster Bedeutung war. Die mit dem Statut verbundenen Auflagen waren recht streng. So wurden nebst der Erschliessung mit Strasse, Wasser, Kanalisation, Strom und Telefon insbesondere auch die Bauart und die weitgehende Beschränkung auf die Wohnnutzung geregelt. Darüber hinaus wurden auch die Auflagen über die Erhaltung und Erneuerung des Wald- und Baumbestandes gemacht. Dem Quartier sollte der Charakter einer geschlossenen Waldsiedlung gegeben werden, mit dem Ziel, die einzelnen Häuser in die bestehenden Baumgruppen einzubetten. Für das Pflanzen neuer Bäume wurden einheimische Holzarten vorgeschrieben. Die Umsetzung dieses Projektes setzte indessen Rodungsbewilligungen voraus, welche das Bundesamt für Forstwesen sodann in Form einer Generellen Rodungsbewilligung erteilte. Auf Grund einer speziellen Abmachung zwischen dem damaligen Kantonsforstinspektorat Graubünden und der Gemeinde waren allerdings Teile des Gebiets mit einem absoluten Bauverbot belegt worden. Im Jahre 1981 bestätigte das Bundesamt für Forstwesen die seinerzeitige Rodungsbewilligung aus dem Jahre 1952; es hielt jedoch fest, dass das Baugebiet sowie die mit einem absoluten Bauverbot belegten Flächen unverzüglich vermarktet werden müssten. Im Rahmen eines Beschwerdeverfahrens einigten sich die Gemeinde ... und das Eidgenössische Departement des Innern im Jahre 1984 schliesslich darauf, dass die Generelle Rodungsbewilligung aus dem Jahre 1981 im Wesentlichen jene aus dem Jahre 1952 bestätigen sollte. Der Gemeinde verblieb dabei das Recht, Bauvorschriften und die örtliche Planung unter Berücksichtigung der mit der Generellen Rodungsbewilligung verbundenen forstrechtlichen Vorgaben zu erlassen. Das

...-Statut mitsamt den dazugehörigen Regelungen fand in der Folge auch Eingang in die verschiedenen Ortsplanungen der letzten Jahrzehnte. Bereits im ersten Zonenplan aus dem Jahre 1965 ist das Gebiet ... als "Zone mit besonderem Baustatut" gekennzeichnet. Das betreffende Gebiet figurierte dann auch im Zonenplan 1971 als Bauzone, und zwar als Villenzone mit besonderem Baustatut. In der 1984 beschlossenen Baugesetzrevision blieb das Gebiet von ... in einer Bauzone; es wurde als Villenzone mit "bestockter Fläche in Bauzone" ausgedehnt. Gemäss Art. 43 des damaligen Baugesetzes durfte jedoch im Gebiet pro bestehende Parzelle nur ein Hauptgebäude erstellt werden, welches sich

in der Grösse nach den umliegenden Bauten zu richten hatte. Zudem war vorgegeben, dass "pro Parzelle - in diesem Gebiet unter Berücksichtigung der gesamten Parzelle trotz Bewaldung - eine Ausnützung von 0.15 auf jeden Fall nicht überschritten werden darf". Die Bündner Regierung genehmigte diese Ortsplanungsrevision mit Beschluss vom 16. Februar 1987 mit hier nicht näher interessierenden Vorbehalten. Nachdem sich die Rechtslage mit Bezug auf die baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet ... mit dem im Jahre 1993 erlassenen Bundesgesetz über den Wald (WaG), gemäss dem früher erteilte Generelle Rodungsbewilligungen nach einer 2-jährigen Übergangsfrist dahinfielen, geändert hatte, stellte sich in ... und anderen Bündner Gemeinden mit Waldsiedlungen (Arosa, Davos, Mesocco/San Bernardino, Trin) die Frage, wie sich das Problem raumplanerisch und forstrechtlich am besten lösen liesse. Im Jahre 1995 hielt die Regierung des Kantons Graubünden die Gemeinde ... an, ihre Nutzungsordnung zu überprüfen, insbesondere hinsichtlich der Grösse des Baugebiets. Parallel zu diesen Arbeiten wurden in den Jahren 1996/97 im Gebiet ... gestützt auf die einschlägigen walddrechtlichen Bestimmungen (Art. 10 und 13 WaG) Waldfeststellungen vorgenommen, welche wiederum Grundlage für die nachfolgende Gesamtrevision der Ortsplanung 1999/2000 bildeten. Seit Sommer 1998 begleitete das kantonale Amt für Raumplanung (ARP) eine Arbeitsgruppe „Waldsiedlungen“, welche die Möglichkeiten der raumplanerischen Erfassung und Behandlung der Waldsiedlungen in der Richt- und Nutzungsplanung unter Berücksichtigung der neuen Waldgesetzgebung prüfte, nach Lösungen suchte und die Ergebnisse in einem Schlussbericht (datiert vom 29. April 1999) festhielt. Dieser Bericht beeinflusste u.a. auch die Vorgaben, welche die Bündner Regierung später im Kantonalen Richtplan vom 19. November 2002 (RIP 2000) in Bezug auf Waldsiedlungen machte, massgeblich. Der RIP 2000 ist am 15. August

2003 vom Bund genehmigt worden, und zwar auch mit Bezug auf das Waldsiedlungsobjekt „...“. Nachdem von den vom Statut erfassten 29 Bauparzellen bereits deren 26 überbaut waren (die noch verbleibenden drei Grundstücke werden nur in einem Fall vom Wald tangiert) und das Gebiet bis dato immer als Bauzone behandelt worden war, erschien es als nahe liegend, das Problem wiederum über eine spezielle Nutzungszone zu lösen und hierfür wiederum auf Rodungsbewilligungen zurückzugreifen, zumal die neue Waldgesetzgebung solches im Rahmen von Nutzungsplanungen grundsätzlich erlaubt. Ursprünglich sollte die Umsetzung des Anliegens dabei im Rahmen der pendenten Gesamtrevision der Ortsplanung ... erfolgen. Wegen der Komplexität der nutzungsplanerischen Erfassung der Waldsiedlung, aber auch um nicht die ganze Revisionsvorlage unnötig zu verzögern, wurde die Planung über dieses Teilgebiet zurückgestellt. Entsprechend wurde im Zonenplan „Bereich Siedlung“ 1:2'500 im Gebiet der bestehenden Waldsiedlung „...“ ein Perimeter bezeichnet, innerhalb dessen die Ablösung der bisherigen Grundordnung (von 1984/87) erst in einer nächsten Phase erfolgen sollte. Am 14. März 1999 erliessen die Stimmberechtigten

der Gemeinde ... daher die mit dieser Einschränkung totalrevidierte neue Ortsplanung, welche von der Regierung am 29. Februar 2000 genehmigt wurde. Mit dieser neuen Ortsplanung wurde die bisherige Ortsplanung vom 8. April 1984, von der Regierung genehmigt am 16. Februar 1987, ersetzt. b) Nach entsprechenden Vorarbeiten legte die Gemeinde den Stimmbürgern am 21. Januar 2001 die noch ausstehende Teilgebietsplanung „...“, erstmals vor. Die Vorlage sah eine grössere zusammenhängende Bauzone vor, welche ihrerseits die Rodung einer Waldfläche von rund 16'000 m² bedingt hätte. Gemäss dem damaligen Generellem Gestaltungsplan wurden den einzelnen Parzellen eine bestimmte BGF zugeschrieben,

welche in Anlehnung an die übrige Villenzone auf Grund einer AZ von 0.2 ermittelt worden war, berechnet über die gesamte Parzellenfläche, also auch über jene Teile, welche bestockt waren. Ziel dieser Zuweisung war es, den Grundeigentümern einen angemessenen Ausbau bzw. eine angemessene Erweiterung ihrer Liegenschaften zu ermöglichen. Der Souverän lehnte die Vorlage jedoch mit grossem Mehr ab, dies nachdem im Vorfeld dieses Urnenganges noch eine Kontroverse über das Nutzungsmass - pro Parzelle hätten max. 600 m² BGF realisiert werden können - und vor allem über die Grösse der Rodungsfläche stattgefunden hatte. Vor der Ausarbeitung einer neuen Vorlage führten die Gemeindeverantwortlichen verschiedene Gespräche mit den von der Planung tangierten Kreisen mit dem Zweck, deren Anliegen in Erfahrung bringen, um diese bei der Ausarbeitung der neuen Vorlage angemessen berücksichtigen zu können. Die Gespräche zeigten, dass bauliche Erweiterungen von den Opponenten nicht generell abgelehnt wurden, doch sollten solche nur noch in minimalem Umfange möglich sein. Es zeigte sich zudem, dass sowohl das zulässige Nutzungsmass als auch die Rodungsfläche insgesamt gegenüber der abgelehnten Vorlage wesentlich reduziert werden mussten. Im Juni 2001 erfolgte eine Besprechung zwischen den Gemeindevertretern und der Arbeitsgruppe "Waldsiedlung". Dabei wurden die bei der Neubearbeitung der Teilgebietsplanung „...“ zu beachtenden, übergeordneten rechtlichen und planerischen Randbedingungen diskutiert und die Spielräume in der Auslegung des Waldsiedlungsberichtes ausgelotet. Die Gemeinde orientierte in der Folge die Grundeigentümer über die Ergebnisse dieser Aussprache und über den weiteren Verlauf der Planung. Seitens der Grundeigentümer wurde die Gemeinde darauf aufmerksam gemacht, dass im Kanton Graubünden während und nach der Erarbeitung des Waldsiedlungsberichtes zwei Waldsiedlungen rechtskräftig genehmigt geworden seien, für welche mit

dem Segen von Bund und Kanton weit grössere Waldflächen beansprucht und weit grössere Nutzungsmasse zugestanden worden waren (Rodungsbewilligungen des Bundes vom 09. Oktober 1997 für San Bernardino bzw. vom 08. März 2000 für Trin). In der Folge liess die Gemeinde einen neuen Entwurf zur Teilgebietsplanung „...“ ausarbeiten, welcher im November 2001 vorlag. Danach hätten pro Parzelle max. noch 400 m² BGF realisiert werden können; die Rodungsfläche hätte diesfalls lediglich noch 117 m² betragen. Nach einer ersten positiv ausgegangenen Vorprüfung durch das ARP wurde der Entwurf sowohl den Grundeigentümern als auch den Opponenten zur Stellungnahme unterbreitet. Währenddem sich Letztere mit der vorgesehenen Regelung einverstanden erklärten - nicht zuletzt wegen der massiv reduzierten Rodungsfläche - wiesen die Grundeigentümer darauf hin, dass die vorgesehene BGF-Beschränkung gar keine zeitgemässe Nutzung der Liegenschaften, insbesondere keine angemessenen Erweiterungen, mehr zulasse, was sie im Vergleich mit den anderen Waldsiedlungen unverhältnismässig benachteilige und in einer

Bauzone auch nicht angehe. Aufgrund des Vernehmlassungsergebnisses wurde der Entwurf der Teilgebietsplanung teilweise angepasst. Die wesentlichsten Änderungen betrafen die Straffung des Planungskonzepts, die Zusammenlegung der Teilgebiete A/B sowie C/D, die Erhöhung der maximal zulässigen BGF pro Gebäude von 400 auf 500 m² bzw. die Anhebung der Erweiterungsmöglichkeiten, mit dem Hinweis darauf, dass dies zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Waldsiedlungscharakters führen würde, weil im Teilgebiet A (neu) nur einige wenige Grundstücke davon profitieren könnten, die Regelung der Besitzstandsgarantie in Anlehnung an die Bestimmungen im Baugesetz und die Anpassung der Baubereiche. In der Zeit vom 27. Juni bis 26. Juli 2002 lag der Entwurf öffentlich auf. Das neue Konzept hatte u.a. zur Folge, dass nun für die Zonenausscheidung wesentlich weniger Waldfläche beansprucht werden musste, nämlich lediglich noch 856,4 m² gegenüber rund 16'000 m² gemäss der abgelehnten ersten Vorlage. Entsprechend lautete auch das Rodungsgesuch der Gemeinde, welches in der Zeit vom 27. Juni bis 16. Juli 2002 und sodann wegen eines Formfehlers in der Zeit vom 25. Juli bis 23. August 2002 öffentlich auflag. Dagegen erhoben nebst der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz auch der heutige Rekurrent ... Beschwerde an das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement Graubünden mit dem Antrag, die auf der Parzelle Nr. 1888 vorgesehene Rodung zu verweigern. Aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auflage eingereichten Wünsche und Anträge überprüfte der Gemeindevorstand den Entwurf erneut und passte ihn in der Folge teilweise an. Anschliessend wurden die überarbeiteten Planungsunterlagen am 18. November 2002 dem Kantonalen Amt für Raumplanung zur zweiten Vorprüfung eingereicht, welches am 24. März 2003 seinen Bericht erstattete. Dieser lautete im Wesentlichen positiv, was denn auch der Grund dafür war, dass sich der Gemeindevorstand dazu entschloss, den betreffenden Entwurf versehen mit geringfügigen Änderungen erneut öffentlich aufzulegen, nicht zuletzt auch deshalb, weil es im Einvernehmen mit den betroffenen Grundeigentümern gelungen war, die Rodungsfläche weiter zu reduzieren nämlich auf 700,9 m². Die öffentliche Auflage des bereinigten Entwurfs der Teilgebietsplanung „...“ fand in der Zeit vom 05. Juni bis 04. Juli 2003 statt. Von der in Art. 37 KRG vorgesehenen Möglichkeit, Wünsche und Anträge einzubringen, machten zahlreiche Grundeigentümer und Opponenten Gebrauch, so unter anderem auch ein Teil der heutigen Rekurrenten. Demgegenüber blieb von Seiten der übrigen Bevölkerung eine Reaktion aus. Parallel dazu erhob ... im Juli 2003 gegen die öffentliche Auflage der Revisionsvorlage Stimmrechtsbeschwerde, auf welche das Verwaltungsgericht in der Folge jedoch nicht eintrat (VGU U 03 76).

c) Am 4. April 2004 beschlossen die Stimmberechtigten von ... die noch ausstehende, teilgebietsbezogene Nutzungsplanung „...“, welche aus folgenden Planungsmitteln besteht: - Ergänzung Baugesetz (Art. 82a und 86 Abs. 4) - Zonenplan Bereich Siedlung (Ergänzung) 1:2'500 „...“ - Genereller Gestaltungsplan (GGP) und Genereller Erschliessungsplan (GEP) 1:1000 „...“ - Vorschriften zum GGP/GEP „...“. Da die im Zonenplan „...“ ausgeschiedenen Bauzonen („Spezialzonen ...“) stellenweise auf Flächen ausgeschieden wurden, die gemäss der 1996/1997 im Vorfeld der Totalrevision der Ortsplanung durchgeführten, rechtskräftigen Waldfeststellung als Wald gelten, reichte die Gemeinde ... in Anwendung von Art. 12 WaG dem Kanton parallel dazu ein Rodungsgesuch für total 700,9 m² Wald ein (vgl. Rodungsplan „...“ 1:1000 vom 4. April 2004). Gegen die von den Stimmberechtigten beschlossene Nutzungsplanung erhoben u.a. die im Rubrum aufgeführten Personen Planungsbeschwerde an die Regierung mit dem Begehren um

Aufhebung respektive Nichtgenehmigung. Sie machten im Wesentlichen eine Verletzung von Art. 15 RPG (fehlende Eignung für Überbauungszwecke; die - abgesehen von den überbauten Flächen - bestehende Bewaldung) geltend. Die nunmehr vorgesehenen Bauzonenteile seien entsprechend denn auch auf Rodungen (701 m²) sowie auf zum Teil massive Reduzierungen des Waldabstandes angewiesen. Weder die erforderlichen Rodungen noch die vorgesehenen, reduzierten Waldabstände seien zulässig. Ferner machten sie einen Verstoß gegen raumplanerische Prinzipien (Planbeständigkeit, Verbot von Punktbauzonen, unzutreffende Gewichtung der öffentlichen Interessen an einer Einzonung) geltend. Insbesondere sei das von der Gemeinde vorgegebene Ziel der Entflechtung zwischen Wald- und Bauzone zu relativieren, weil dieses Ziel auch ohne Gewährung von

Erweiterungsmöglichkeiten erreicht werden könne. Sodann machten sie einen Verstoß gegen den kantonalen Richtplan geltend. Das von der Gemeinde vorgesehene Konzept für Erweiterungen (absolute Nutzungsbegrenzung von 500 m² BGF; relative Beschränkung auf das Doppelte der bestehenden BGF) führe zu Gebäudeerweiterungen, die den dafür festgelegten Grundsätzen des kantonalen Richtplanes krass widersprüchen. Neu hinzu kämen noch zulässige Erweiterungen mit nicht BGF-pflichtigen Nutzungen (Garagen etc.), sowie Erweiterungen aufgrund von Nutzungsübertragungen. Letzteres sei ohnehin unzulässig. Unstatthaft sei auch, Waldflächen für die Ermittlung der zulässigen BGF heranzuziehen. Unzulässig sei aber auch die in der Planvorlage z.B. für die Parzelle Nr. 1888 vorgesehene neue, unterirdische Erschliessung. Im Übrigen sei der kantonale Richtplan seinerseits bundesrechtswidrig, weil er Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne der Vorschriften über Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone vorsehe, was für ein Waldgebiet zu grosszügig sei. Die angefochtene Planung verstosse aber auch gegen das im WaG verankerte Walderhaltungsgebot. Die Rodungsvoraussetzungen seien jedenfalls nicht erfüllt. Die Planung verstosse aber auch noch gegen die im kantonalen Waldrecht enthaltenen Regelungen über den Waldabstand. Es lägen vorliegend überhaupt keine Ausnahmegründe vor, die bei 13 Parzellen zum Teil massive Unterschreitungen des ordentlichen Waldabstandes von 10 m zu rechtfertigen vermöchten. Die vorgeschlagene Lösung stelle an sich nichts anderes dar als eine Umgehung des Rodungsverbots. Nach Durchführung eines doppelten Schriftenwechsels und eines Augenscheins wies die Regierung des Kantons Graubünden die Planungsbeschwerde mit ausführlich begründetem Entscheid vom 10. Mai 2005, mitgeteilt am 12. Mai 2005, ab. Gleichentags entsprach das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement dem Gesuch der Gemeinde ... zur Rodung von 701 m² Waldareal zwecks Trennung von Wald und Bauzone

im Rahmen der Revision der Ortsplanung und wies die dagegen von ... erhobene Einsprache im Sinne der Erwägungen ab. 2. a) Gegen den für sie abschlägigen Beschwerdeentscheid liessen die im Rubrum erwähnten Personen am 1. Juni 2005 beim Verwaltungsgericht frist- und formgerecht Rekurs (R 05 72) erheben mit den Anträgen, es seien der Entscheid der Regierung des Kantons Graubünden vom 10./12. Mai 2005 (Protokoll Nr. 559) sowie der Entscheid vom 10./12. Mai 2005 (Protokoll Nr. 557) vollumfänglich aufzuheben (Ziff. 1). Es sei die Teilrevision Ortsplanung ... bzw. der entsprechende gemeindliche Beschluss vom 4. April 2004 nicht zu genehmigen und vollumfänglich aufzuheben (Ziff. 2). Eventualiter seien die angefochtenen Entscheide aufzuheben und die Angelegenheit zur Neuberteilung an die Regierung des Kantons Graubünden zurückzuweisen. Zur Begründung liessen sie im Wesentlichen die bereits ihrer

Planungsbeschwerde an die Regierung zugrunde liegenden Überlegungen vertiefen und ergänzen. b) Gegen die Erteilung der Rodungsbewilligung liess ... am 2. Juni 2005 beim Verwaltungsgericht frist- und formgerecht Rekurs (R 05 73) erheben mit dem Antrag, es sei der Entscheid des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes vom 9./12. Mai 2005 aufzuheben (Ziff. 1); der Rodung auf Parzelle Nr. 1888 sei die Bewilligung zu verweigern (Ziff. 2). c) Mit Schreiben vom 15. Juni teilte der Rechtsvertreter der Rekurrenten 1 mit, dass die Erbgemeinschaft ... am Rekurs R 05 72 nicht mehr festhalten wolle und sich vom Verfahren zurückziehe. 3. a) Die Regierung des Kantons Graubünden beantragte unter Verweis auf ihre Erwägungen im angefochtenen Entscheid die Abweisung des Rekurses R

E. 4.1

Die Rekurrenten beanstanden im Wesentlichen, dass die streitige Teilgebietsplanung, mit welcher die im Gebiet „...“ seit Jahren bestehenden Wohnbauten (samt etwas Umschwung) einer speziellen Nutzungszone (Bauzone) zugewiesen wurden, in verschiedener Hinsicht übergeordnetem Recht (RPG, WaG, Verfassungsrecht) widerspreche. Sie stehe zudem im Widerspruch zu Vorgaben im Kantonalen Richtplan, wobei dieser selbst dem übergeordneten Recht nicht in jeder Hinsicht entspreche. Ihnen kann, wie nachstehend noch darzulegen ist, nicht gefolgt werden.

E. 4.2

Die Regierung hat im angefochtenen Beschwerdeentscheid unter Würdigung der Entstehungsgeschichte der Waldsiedlung „...“ in einer umfassenden und sorgfältigen Interessenabwägung die für den konkreten Fall massgebenden Gesichtspunkte (so u.a. historische Entwicklung der Waldsiedlung; planerische Ausgangslage, insbesondere aufgrund der

Vorgaben der OP 1984/87; Änderungen im übergeordneten Wald- und Planungsrecht; Wegfall der Generellen Rodungsbewilligungen; Bedarf nach Revision der Planungsmittel mit dem Ziel der Entflechtung der Nutzungskonflikte zwischen Wald und Raumplanung; konkreter Überbauungs- und Erschliessungsstand unter Einbezug der von den Grundeigentümern und dem Gemeinwesen hierfür getätigten Investitionen; der ausgewiesene Bedarf, Planung und Wirklichkeit in Übereinstimmung zu bringen; gewählte nutzungsplanerische Lösung mit der Zuordnung der Waldsiedlung in eine Spezialbauzone mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten; Vertrauensschutz; Rechtsgleichheitsgebot) gewichtet, die Vorlage als mit der übergeordneten Planungs- und Waldgesetz in Einklang stehend qualifiziert und sie unter gleichzeitiger Abweisung der dagegen erhobenen Planungsbeschwerde genehmigt. Auf die entsprechenden Ausführungen und Schlüsse im angefochtenen Beschwerdeentscheid (RB Nr. 559, Ziff. 5, S. 12 ff.) kann uneingeschränkt verwiesen werden. Die Rekurrenten bringen in ihrer weitschweifigen Rekurseingabe dagegen nichts vor, was sie nicht auch schon im Planungsbeschwerdeverfahren vor der Regierung geltend gemacht haben und worauf diese in zutreffender Weise im angefochtenen Entscheid eingegangen ist. Es drängen sich diesbezüglich daher nur noch einige ergänzende Überlegungen auf.

E. 4.3

a). Die angefochtenen Planungs- und Beschwerdeentscheide der Vorinstanzen sind daher in jeder Hinsicht zu schützen, was zur Abweisung des Rekurses R 05 72 führt, soweit auf ihn einzutreten ist.

E. 4.4

Die Rekurrenten rügen, die angefochtene Planung verstosse gegen den kantonalen Richtplan und verlangen die akzessorische Prüfung desselben im Rahmen des vorliegenden Verfahrens. Dass letzteres grundsätzlich möglich ist, trifft zu (vgl. ZSGV 105/2005 S. 107 ff.), doch können die Rekurrenten daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten.

a) Ihre Auslegung von Ziff. 5.4.2 KRIP 2000, wonach die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten durch den Rahmen der BAB-Grundsätze beschränkt seien und zudem auch ein Verbot von neuen Erschliessungsanlagen vorsehe, zielt, wie sich bereits aus dem oben Dargelegten (zu Art. 15 RPG) und dem nachstehend noch Auszuführenden (u.a. Nutzungsmass, Problematik Nutzungszone/Wald, ...) ohne weiteres ergibt, ins Leere. Dies umso mehr, als mit der Planung im Wesentlichen lediglich eine (altrechtliche) Bauzone in einem teils bewaldeten Gebiet bestätigt wird und damit nicht etwa Erweiterungsmöglichkeiten für Bauten im Wald (i.S. von Ausnahmerecht) geschaffen werden. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die angefochtene Nutzungsplanung richtplankonform ist. b) Soweit die Rekurrenten in ihrer Eingabe die Bundesrechtskonformität des KRIP 2000 selbst in Frage stellen (Orientierung an BAB-Grundsätzen für Bauten im Waldgebiet sei unsachgemäss und zu weitgehend, weil damit solche Bauten mit Bauten in einer gewöhnlichen Nichtbauzone gleichgestellt würden; Kriterium der Ortsüblichkeit), erweisen sich ihre Einwände ebenfalls als unbegründet. Anstelle von Wiederholungen kann auf die zutreffenden Ausführungen der Gemeinde in ihrer Vernehmlassung vor Verwaltungsgericht (S. 20 f.) verwiesen werden. Ebenso ist mit dieser festzuhalten, dass das Gebiet einer Spezialzone zugeschrieben werden musste, weil es bereits im Rahmen der bisherigen Nutzungsordnungen überbaut und erschlossen worden ist und weil Planung und Wirklichkeit damit in Übereinstimmung gebracht werden können.

E. 4.5

Unbehelflich ist ferner der rekurrentische Einwand, die Rodungsfläche sei in Tat und Wahrheit rund 3000 m² grösser, weil die angefochtene Planung auf den Waldfeststellungsplänen 1996/1997 beruhe, die den Wald um ca. 3000 m² zu klein angegeben hätten. Diesbezüglich kann vollumfänglich auf

die Ausführungen im angefochtenen Entscheid (S. 14) verwiesen werden, denen nichts beizufügen ist.

E. 4.6

Soweit die Rekurrenten der angefochtenen Planung ein unzulässiges Nutzungsmass entgegenhalten, kann ihnen ebenfalls nicht gefolgt werden. a) Das von der Gemeinde in der Planung vorgesehene Konzept (absolute Nutzungsbegrenzung auf 500 m² BGF, relative Beschränkung auf das Doppelte der bestehenden BGF; begrenzte Anbauten für Nebennutzungen) steht, wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid mit ihrer Einschätzung und die Gemeinde in ihrer Vernehmlassung vor Verwaltungsgericht zutreffend dargelegt haben, ebenfalls in Einklang mit den im KRIP 2000 festgelegten Grundsätzen. Bei der Neufestlegung des zulässigen Nutzungsmasses ist an die bisherige Ordnung (Villenzonen gemäss OP 1984, abgedeckt durch die damaligen Generellen Rodungsbewilligungen, bestehender Überbauungs- und Erschliessungsstand) angeknüpft worden und der neuen Festlegung liegt die Auffassung zugrunde, dass dieses auch nach neuem WaG im Rahmen einer Interessenabwägung mit Rodungsbewilligungen möglich ist. Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid (S. 15) nachvollziehbar dargelegt hat,

liegen die zugelassenen baulichen Erweiterungen bezogen auf das gesamte bewaldete Gebiet „...“ in der Summe bei ca. 17 - 20% und damit noch unterhalb des Rahmens der (objektbezogenen) BAB-Vorschriften, mithin so oder anders auch in dem vom KRIP 2000 vorgesehenen Nutzungsmass. b) Dass bei einzelnen Gebäuden ausnahmsweise grössere Erweiterungen realisiert werden können, kann bereits aus den im angefochtenen Entscheid zutreffend dargelegten Überlegungen, denen die für eine Bauzone übliche gebietsbezogene Betrachtungsweise zugrunde liegt,

akzeptiert werden. Angesichts der Entstehungsgeschichte der Waldsiedlung sprechen aber auch Überlegungen des Vertrauensschutzes, sowie - wenn auch in eingeschränkterem Masse - des Anspruchs auf rechtsgleiche Behandlung (vgl. Waldsiedlungsbericht, S. 5, lit. C, Ziff. 1) für die getroffene Regelung. c) Aus dieser Sicht betrachtet, lässt es sich auch nicht beanstanden, wenn die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten u.a. von der gesamten Parzellengrösse abhängig gemacht worden sind, obwohl die Parzellen abgesehen von der Gebäudegrundfläche und etwas Umschwung zum Waldareal gehören (so bereits vorgesehen in Art. 43 Abs. 2 aBG; bestätigt in VGE 135/88). Dem rekurrentischen Ansinnen, dass für die Festlegung des zulässigen Nutzungsmasses lediglich von den nicht bestockten Flächen ausgegangen werden dürfe, kann bereits daher, wie auch angesichts der mehrfach geschilderten Entstehungsgeschichte und den im Waldsiedlungsbericht sowie im KRIP 2000 vorgesehenen Festlegungen/Rahmenbedingungen zur planerischen Ausgestaltung des Nutzungsmasses, nicht gefolgt werden. Im konkreten Fall umso weniger, als diesfalls selbst bei einer Erhöhung der AZ von 0,15 auf 0,2 (AZ in einer „normalen“ Villenzonen) auf den einzelnen Parzellen im Gebiet nur noch BGF in der Grössenordnung von 75 - 150 m² zulässig wären, was wiederum der ortsüblichen Siedlungsstruktur und Bauweise in vergleichbaren (Villen)Zonen in der Gemeinde krass widersprechen würde. Darüber hinaus würden damit nicht nur bauliche Erweiterungen ausgeschlossen, sondern bestehende Bauten, die bereits heute weit grössere BGF konsumiert haben, gar auf einen Schlag rechtswidrig. Im Lichte des Gesagten erweist sich daher die Rüge der zu Unrecht einbezogenen Waldflächen bei der Bemessung der zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten als unbehelflich.

d) Auch der rekurrentische Einwand, dass das Nutzungsmass der bestehenden Bauten nie erhoben worden sei und dass z.B. bei der Bestimmung des Nutzungsmasses auf der Parzelle Nr. 1760 sogar weitere denselben Grundeigentümern gehörenden Waldparzellen miteinbezogen worden seien, lässt die angefochtene Planung nicht als rechtswidrig erscheinen. Anstelle von Wiederholungen kann vollumfänglich auf die zutreffenden Darlegungen der Gemeinde in ihrer Vernehmlassung (S. 26, Ziff. 89 - 98) verwiesen werden.

E. 4.7

Als unbegründet erweist sich der Rekurs auch soweit damit die Zulässigkeit von Nutzungstransporten in Frage gestellt wird. Die Rekurrenten scheinen übersehen zu haben, dass selbst bei Nutzungstransporten zwischen zwei angrenzenden Parzellen die mit der Planung vorgegebenen Höchstmasse nicht überschritten werden dürfen (vgl. Art. 4 Abs. 2 der Vorschriften zum GEP und GGP). Zusammen mit den relativ eng begrenzten bebaubaren Flächen und der maximal zulässigen Gebäudehöhe besteht Gewähr, dass diese Vorgaben eingehalten und die Planungsziele nicht beeinträchtigt werden.

E. 4.8

Nicht gefolgt werden kann den Rekurrenten auch insofern, als sie die Voraussetzungen zur Rodung von rund 701 m² Wald sowie zur punktuellen Unterschreitung des ordentlichen gesetzlichen Waldabstandes von 10 m (gemäss Art. 26 ABzKWaG) als nicht gegeben erachten. a) Auf die zutreffenden Ausführungen der Rekursgegner 3 (S. 31, Ziff. 102 ff.) und 4 (S. 26 ff.) in ihren Vernehmlassungen kann verwiesen werden. Im Lichte ihrer Darlegungen zeigt sich auch, dass der vorinstanzliche Schluss, wonach das von der Gemeinde anvisierte Planungsziel (Herbeiführung einer klaren, verlässlichen Trennung zwischen Bauzone und Wald respektive zwischen den Einflussbereichen der Waldgesetzgebung und der

raumplanerischen Erlasse; Ermöglichung einer bescheidenen baulichen Weiterentwicklung der Siedlung angesichts der bereits erfolgten Bebauungen und getätigten Erschliessungsinvestitionen) gewichtig genug sei, um im Sinne von Art. 5 WaG die zur Debatte stehende Rodung von rund 701 m² zu rechtfertigen, richtig ist. Entsprechend hat das Walderhaltungsinteresse hinsichtlich dieser Fläche zurückzutreten; ebenso hinsichtlich jener Fläche, welche infolge Reduzierung des Waldabstandes („kalte Rodung“) dem Wald indirekt noch zusätzlich entzogen wird. Hinsichtlich letzterer auch deshalb, weil die Reduktion des Waldabstandes gegenüber einer möglichen Rodung die mildere Massnahme darstellt, zumal unbestritten ist, dass die übrigen wald- und planungsrechtlichen Vorgaben (i.S. von Art. 27 ABzKWaG) erfüllt sind. b) Was die Rekurrenten sonst noch im Zusammenhang mit den reduzierten Waldabständen gegen die angefochtene Planung vorbringen (u.a. Beeinträchtigung oder gar Zerstörung des Waldes; Rechtmässigkeit der für das Wohnhaus auf Parzelle Nr. 1888 geplanten neuen Erschliessung), ist ebenfalls nicht geeignet, die angefochtene Planung als rechtswidrig erscheinen zu lassen.

E. 4.9

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Gebiet ... angesichts der faktischen und planerischen Besonderheiten zu Recht einer Spezial(- Bau)zone zugewiesen worden ist. Die für die Zone vorgesehenen baulichen Möglichkeiten (Nutzungsmass) liegen innerhalb des vom KRIP 2000 und vom Waldsiedlungsbericht vorgesehenen Rahmens, sind angemessen und von der Vorinstanz zu Recht genehmigt worden. Zur Erreichung der mehrfach geschilderten Planungsziele wird zudem nicht mehr Waldfläche beansprucht, als unbedingt nötig; die für Rodungen beanspruchte Fläche ist zudem im Vergleich zu anderen, bereits rechtskräftig bewilligten Waldsiedlungen im Kanton sehr gering (vgl.

nachstehend

E. 05

72.

b) Denselben Antrag stellte auch das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (BVFD) im Rekursverfahren R 05 73 unter Hinweis auf seine Ausführungen in der angefochtenen Verfügung. c) Mit im Wesentlichen übereinstimmender Argumentation liessen die rekursbeklagte Gemeinde ... einerseits und ... andererseits Abweisung der beiden Rekursverfahren, soweit auf diese überhaupt eingetreten werden könne, beantragen. 4. Am 29. September 2005 führte eine Delegation der IV. Kammer des Verwaltungsgerichts einen Augenschein durch, an welchem für die Rekurrenten 1 ... mit ihrem Rechtsvertreter, Mitglieder der Gemeindebehörden mit ihrem Rechtsvertreter, der Raumplanungsjurist der Regierung, der Vertreter des BVFD begleitet von einem Mitarbeiter des kantonalen Amtes für Wald sowie der Rechtsvertreter von ... teilnahmen. Allen Anwesenden wurde dabei

Gelegenheit erteilt, sich anhand der Örtlichkeiten an verschiedenen Standorten auch noch mündlich zu allen aufgeworfenen Fragen zu äussern. Auf die Ausführungen am Augenschein, wie auch auf die weiteren Darlegungen in den Rechtsschriften wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1. a) Die beiden Rekurse R 05 72 und R 05 73 richten sich gegen drei formell koordinierte Entscheide. Weil die Rekurse sachlich in einem engen

Zusammenhang stehen, rechtfertigt es sich, sie gestützt auf Art. 32 VGG zu vereinigen und mit einem einzigen Urteil zu erledigen. b) Vorab ist sodann festzuhalten, dass der Rekurs R 05 72, soweit er von der Erbegemeinschaft ... erhoben wurde, zufolge Rückzuges gegenstandslos geworden ist. 2. a) Anfechtungsobjekt bildet zum einen die von der Regierung mit Beschluss Nr. 557 vom 10./12. Mai 2005 genehmigte (im Sinne einer Vervollständigung der bereits am 14. März 1999 verabschiedeten, totalrevidierten) Nutzungsplanung für das Teilgebiet „...“ auf Gebiet der Gemeinde ..., bestehend aus einer Ergänzung des Baugesetzes, dem Zonenplan Bereich Siedlung (Ergänzung) 1:2'500 „...“, dem Generellen Gestaltungsplan und dem Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 „...“ und den Vorschriften zum GGP/GEP „...“ sowie der gleichentags mit separatem Beschluss (Nr. 559) mitgeteilte Entscheid, mit welchem die Beschwerde der heutigen Rekurrenten abgewiesen worden ist, soweit darauf eingetreten wurde. Angefochten ist ferner auch die mit Departementsverfügung vom 9./12. Mai 2005 erteilte Rodungsbewilligung von 701 m² Waldareal angefochten. Gegen den Genehmigungs- und Beschwerdeentscheid kann gestützt auf Art. 61 Abs. 2 KRG, gegen die Rodungsbewilligung gestützt auf Art. 9 KWaG Rekurs an das Verwaltungsgericht erhoben werden. Die Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichtes erstreckt sich im Rekursverfahren praxismässig auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhaltes (Art. 53 lit. a VGG). Das Gericht prüft mithin den Sachverhalt und die Rechtsfragen frei. Insbesondere in Ortsplanungssachen, wo das Gericht in aller Regel - wie vorliegend - zweite kantonale Rechtsmittelinstanz ist, beurteilt es hingegen

nicht, ob der angefochtene Entscheid zweckmässig oder angemessen sei (vgl. zur Kognition in Ortsplanungssachen PVG 1999 Nr. 44, 1997 Nr. 49, 1996 Nr. 42). b) Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG ist im kantonalen Nutzungsplanverfahren die Rechtsmittellegitimation mindestens im Umfang von Art. 103 des Bundesgesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege (OG) vorzusehen (PVG 2003 Nr. 34 mit weiteren Hinweisen). Dieselbe Umschreibung gilt gemäss Art. 46 WaG auch für die Rechtsmittellegitimation im Rechtsmittelverfahren betreffend Rodungsbewilligungen. Mithin sind alle diejenigen zum Rekurs gegen die streitige Ortsplanung und/oder die Rodungsbewilligung berechtigt, welche dadurch berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung haben. Erforderlich ist mithin ein besonderes Interesse, das nur Einzelnen oder nur einem eingeschränkten Personenkreis eigen ist. Ein Rekurrent muss durch eine Planungsmassnahme oder eine Verfügung in höherem Masse als eine beliebige Drittperson betroffen sein. Diese besondere Betroffenheit grenzt die Drittbeschwerde von der unzulässigen Populärbeschwerde ab (vgl. statt vieler BGE 121 II 177 f., 120 Ib 51). Es muss sich entsprechend um eine hinreichende Beschwer handeln, um ein Interesse, das intensiv genug ist, um als unmittelbares und eigenes (persönliches) anerkannt zu werden und das zudem einen ausreichenden Anlass zur Überprüfung der streitigen Verfügung bietet (BGE 122 II 369; 121 II 361 f., 177 ff.). Das Interesse wiederum besteht letztlich im praktischen

Nutzen, den eine erfolgreiche Anfechtung ihm einbringen würde, d.h. in der Abwendung eines materiellen oder ideellen Nachteils, den der angefochtene Entscheid für ihn hätte (PVG 1996 Nr. 29; BGE 120 Ib 487f.). Das Interesse muss in der Regel aktuell sein (vg. z.B. BGE 120 Ib 308), wobei unter bestimmten Voraussetzungen auch ein virtuelles Interesse genügt. Im Lichte dieser Umschreibung ist vorweg auf die von

den Rekursgegnern 3 und 4 gestellten Nichteintretensanträge einzugehen und die Legitimation der einzelnen Rekurrenten für beide Verfahren separat zu prüfen. 3. 3.1 R 05 72 (Ortsplanung) a) Mit der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass die Rekurslegitimation des Rekurrenten ..., welcher als Eigentümer der im Gebiet „...“ gelegenen, mit einem Wohnhaus überbauten Parzelle Nr. 1783 von der Teilgebietsplanung betroffen ist, zu bejahen ist. Im Lichte der neueren verwaltungsgerichtlichen Praxis betrachtet (PVG 2003 Nr. 34), ist er berechtigt, alle Rügen vorzubringen, welche den Streitgegenstand betreffen und für seine Position Vorteile erwarten lassen. b) Den Erben ... hat bereits die Vorinstanz die Beschwerdelegitimation abgesprochen und einen Nichteintretensentscheid gefällt, weil sie als Eigentümer relativ weit vom Planungsgebiet entfernter Parzellen nicht mehr als irgendein anderer Eigentümer oder Einwohner von der Planung betroffen seien. Diese Einschätzung erweist sich im Lichte der eingangs umschriebenen legitimationsrechtlichen Voraussetzungen offensichtlich als zutreffend, weshalb sich der vorinstanzliche Nichteintretensentscheid diesbezüglich auch ohne weiteres als korrekt erweist. Der Rekurs R 05 72 ist bereits daher, soweit er von den Erben ... erhoben worden ist, abzuweisen. c) Fraglich ist im Lichte der oben gemachten Umschreibung der Legitimationsvoraussetzungen auch die Legitimation der Rekurrenten ... und ... als Eigentümer einer ausserhalb des Planungssperimeters gelegenen Liegenschaft. Wie seitens der rekursbeklagten Gemeinde zu Recht dargelegt worden ist, ist schwer nachvollziehbar, inwiefern sie in

gestalterischer und/oder erschliessungsmässiger Hinsicht durch die streitige Planung in rechtlich entscheidendem Masse betroffen und beschwert sein könnten. Dies umso weniger, als sich für sie die Situation gegenüber heute angesichts der künftig möglichen, relativ geringfügigen Veränderungen im Planungssperimeter praktisch überhaupt nicht verändern wird. Sowohl die Nutzungsintensität als auch das Verkehrsaufkommen im Gebiet werden aufgrund der beschlossenen Planungsmassnahmen (geringfügige bauliche Erweiterungen, einige wenige neue Zufahrtsmöglichkeiten) keine relevanten Änderungen erfahren. Insbesondere wird auch die geänderte (unterirdische) Erschliessung der Parzelle Nr. 1888 für die Rekurrenten ... weder zu relevanten neuen, zusätzlichen Immissionen noch zu der befürchteten Verkehrsgefährdung führen und es ist daher nicht ersichtlich, inwiefern die Rekurrenten ... durch die angefochtene Planung mehr als jeder Dritte betroffen sein könnten. Im Lichte des Dargelegten spräche daher einiges dafür, den Rekurrenten die Rekurslegitimation abzusprechen. Davon kann vorliegend aber abgesehen und die Frage damit letztlich offen gelassen werden, weil - wie oben ausgeführt - bereits auf den Rekurs des Mitrekurrenten ... eingetreten werden muss. 3.2 Soweit die Rekurrenten ... und ... zur Begründung ihrer Begehren die Rechtskraft der in den Jahren 1996/1997 durchgeführten Waldfeststellungen als Basis für die streitige Ortsplanung beanstanden, kann auf ihren Rekurs nicht eingetreten werden. Im Zuge der Vorarbeiten für die am 14. März 1999 erlassene Ortsplanung ist von den zuständigen Behörden das im Sinne von Art. 10 Abs. 2 WaG und Art. 13 Abs. 2 KWaG vorgesehene Verfahren zur Feststellung des Waldes im Bereich von Wald und Bauzonen von den hierfür zuständigen Instanzen korrekt

durchgeführt und abgeschlossen worden. Die entsprechenden Waldfeststellungspläne wurden nach der erforderlichen Publikation im Kantonsamtsblatt öffentlich

aufgelegt und die darin enthaltenen erstmaligen Abgrenzungen zwischen Wald und den Bauzonen, welche sich offenkundig an Art. 2 WaG orientierten, sind - nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist - längst rechtskräftig geworden. Gestützt auf die rechtskräftigen Waldfeststellungen und den nunmehr feststehenden Verlauf wurden die Waldgrenzen korrekt in den Plänen eingetragen (vgl. Art. 13 Abs. 1 WaG), was auch seitens der Rekurrenten nicht in Abrede gestellt wird. Dem Sinn und Zweck der erwähnten Bestimmungen entsprechend, aufgrund welchem der dynamische Waldbegriff im Bereich von Bauzonen aus Gründen der Rechtssicherheit und zwecks Sicherstellung der Überbaubarkeit von Bauzonenland in beschränktem Umfang durch einen statischen Waldbegriff ersetzt worden ist (vgl. Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Aufl., Bern 2002, S. 413 f.; Heribert Rausch/Arnold Marti/ Alain Griffel, Umweltrecht, Zürich/Basel/Genf 2004, Rz. 466), geht es nun nicht an, die rechtskräftigen Waldfeststellungen, welche im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung korrekt durchgeführt worden sind, wiederum mit irgendwelchen Einwänden in Frage zu stellen. Abgesehen von Gründen der Rechtssicherheit, ist es im Übrigen auch bereits aufgrund der Höhenlage und der relativ kurzen Zeitspanne zwischen Waldfeststellung und Genehmigung der Ortsplanung unwahrscheinlich, dass sich im Planungssperimeter neuer Wald bilden konnte. Was die Rekurrenten im Zusammenhang mit den damaligen Waldfeststellungen 1996/1997 vorbringen, vermag nicht zu überzeugen und insgesamt betrachtet kein Zurückkommen zu rechtfertigen. Auf die Einwendungen ist daher im vorliegenden Rekursverfahren nicht einzutreten. 3.3 R 05 73 (Rodungsbewilligung) Die Rekursgegner stellen allesamt die Rekurslegitimation des Rekurrenten 4 in Frage, im Wesentlichen mit der Überlegung, es sei unerfindlich,

welchen praktischen Nutzen er überhaupt daran haben sollte, dass auf der Parzelle Nr. 1888 eine Rodung im Umfang von lediglich rund 71 m² unterbleibe. Zwar sei das auf der erwähnten Parzelle befindliche Gebäude (Dachbereich) von der rekurrentischen Liegenschaft aus erkennbar, doch trete das Gebäude selbst nach einem möglichen Ausbau kaum anders als bisher in Erscheinung. Zudem spiele sich die Rodung in einem Bereich ab, welcher von der rekurrentischen Liegenschaft nicht eingesehen werden könne, weshalb auch an einer ins Gewicht fallenden Beschwer mangle. Auch wenn im Lichte der eingangs umschriebenen Legitimationsvoraussetzungen einiges für die von den Rekursgegnern vertretene Rechtsposition spricht, kann angesichts des Verfahrensausganges (vgl. nachstehende E.4.) offen gelassen werden, wie es sich im konkreten Fall verhält. Auf den Rekurs ist daher in diesem Sinne einzutreten. 4. R 07 72 (Ortsplanung)

E. 5

R 05 73 (Rodungsbewilligung)

E. 5.1

Vorweg ist pro memoria festzuhalten, dass - abgesehen von der vorliegend angefochtenen Rodungsbewilligung von 70,7 m² Wald auf der Parzelle Nr. 1888 - alle übrigen, im Zusammenhang mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung erteilten Rodungsbewilligungen im Gebiet ... unangefochten geblieben und damit in Rechtskraft erwachsen sind. Soweit der Rekurrent mit seinen Darlegungen die Rechtmässigkeit der bereits rechtskräftigen Rodungsbewilligungen in Frage stellen will, sind seine Einwände

nicht zu hören (vorstehend 3.2). Rekursgegenstand kann lediglich die zugunsten der Parzelle Nr. 1888 erteilte Rodungsbewilligung im Umfang von 70,7 m² sein; richtigerweise hat er denn auch nur die Aufhebung dieser Bewilligung beantragt.

E. 5.2

Der Rekurrent macht eine Verletzung des Koordinationsprinzips geltend. Eine solche erblickt er darin, weil nach der ersten Auflage des Rodungsgesuches im 2002 trotz Überarbeitung der Ortsplanungsrevisionsvorlage (so seien verschiedene gestalterische Regelungen anders gefasst und die Abgrenzung der Haupt- und Nebenbereiche anders vorgesehen worden) das Rodungsgesuch im Sommer 2003 nicht noch einmal aufgelegt worden sei. Aus diesen Einwänden vermag er nichts zu Gunsten seiner Begehren abzuleiten. a) Abgesehen davon, dass die im gesamten Planungssperimeter beanspruchte Rodungsfläche zu Gunsten des Waldes von 856 m² (Auflage 2002) auf 701 m² (Auflage 2003) reduziert worden ist (so auf den Parzellen

Nr. 1763, 1780 und 1787), ist die Rodungsfläche auf der im Streit liegenden Parzelle Nr. 1888 unverändert geblieben. b) Der Rekurrent verkennt zudem, dass mit der geänderten Fassung der gestalterischen Regelung (i.c. die Änderung von Art. 5 Abs. 2 der Vorschriften zum GGP) lediglich ein zusätzliches gestalterisches Erfordernis (An- und Nebenbauten müssen gestalterisch auf das Hauptgebäude abgestimmt sein und dieses gut ergänzen) eingefügt worden ist, welches aber mit Blick auf die im Streit liegende Rodung und den mit ihr verfolgten Zweck (Schaffung einer zeitgemässen Erschliessung des Gebäudes mittels einer unterirdischen Zufahrt) keinerlei Auswirkungen zeitigt und auf das konkrete Rodungsgesuch auch keinen Einfluss hatte. Dies umso weniger, als auch die in den Plänen vorgenommene Ausscheidung der Haupt- und Nebenbereiche auf der fraglichen Parzelle keine Veränderungen nach sich gezogen hat. Der einzige Unterschied liegt darin, dass in der Auflage 2003 im Bereich der Rodung im Generellen Erschliessungsplan auch noch der Zufahrtspfeil ab der Via Alpina eingezeichnet wurde, der in der Auflage 2002 noch vergessen worden war. Auf diese geringfügige Änderung wurde im GEP anlässlich der 2003 mit einem roten Kreis (E.1) und im Kurzbericht zu den aufgelegten Änderungen (vgl. Ziff. 2.2, E.1) hingewiesen. Auch aus dieser Sicht betrachtet lässt es sich daher nicht beanstanden, wenn keine Neuauflage des Rodungsgesuches erfolgt ist. c) Hinsichtlich des vom Rekurrenten pauschal angerufenen in Art. 25a RPG statuierten Koordinationsgebotes kann im Übrigen auch auf das bereits in PVG 2001 Nr. 37 Ausgeführte verwiesen werden. Dort hat das Gericht in E.4. festgestellt: „Sind für die Verwirklichung eines Projektes verschiedene materiellrechtliche Vorschriften anzuwenden und besteht zwischen diesen Vorschriften ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt

und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen, so muss diese Rechtsanwendung materiell koordiniert erfolgen (vgl. BGE 114 Ib 129 f. E. 4). Dies wird am besten erreicht, wenn dafür eine einzige erste Instanz zuständig ist. Sind zur Beurteilung einzelner der materiellen Koordination bedürftiger Rechtsfragen verschiedene erstinstanzliche Behörden zuständig, so müssen diese die Rechtsanwendung in einer Weise abstimmen, dass qualitativ ein gleichwertiges Koordinationsergebnis erzielt wird. Die koordinierte Anwendung des materiellen Rechts kann durch die Kantone somit auf verschiedene Weise sichergestellt werden. Die in der Regel wohl zweckmässigste Möglichkeit besteht darin, die verschiedenen anwendbaren bundes- und kantonrechtlichen Vorschriften durch eine Instanz erstinstanzlich beurteilen zu lassen. Werden - wie im vorliegenden Fall - die anwendbaren Vorschriften nicht durch eine Instanz erstinstanzlich beurteilt, so müssen die

verschiedenen zuständigen kantonalen und kommunalen Behörden die Rechtsanwendung im erstinstanzlichen Verfahren zunächst materiell koordinieren und anschliessend verfahrensmässig so vorgehen, dass die verschiedenen getrennt erlassenen Entscheide in einem einheitlichen Rechtsmittelverfahren angefochten werden können (BGE 116 Ib 57 E. 4a).“ Vorliegend ergibt sich bereits aus den tatbestandlichen Ausführungen ohne weiteres, dass die zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden die Rechtsanwendung im erstinstanzlichen Verfahren im Lichte von Art. 25a RPG betrachtet sowohl materiell als auch formell korrekt koordiniert haben und dafür gesorgt haben, dass die getrennt erlassenen, zeitlich aber gleichentags eröffneten Entscheide (Ortsplanungsgenehmigungsentscheid durch Regierung; Rodungsbewilligung durch Departement) in einem einheitlichen Rechtsmittelverfahren angefochten werden konnten. Damit ist vorliegend dem Koordinationsgebot i.S. von Art. 25a RPG hinreichend Rechnung getragen worden und die gerügte Verletzung ist nicht ersichtlich.

E. 5.3

Der Rekurrent stellt sich sodann auf den Standpunkt, die Rodung verstosse gegen Art. 5 WaG, weil keine die Walderhaltung überwiegenden Interessen ersichtlich und zudem auch die Voraussetzungen der Raumplanung nicht gegeben seien. Ihm kann nicht gefolgt werden.

a) Wie bereits oben unter Ziff. 3 ff. ausgeführt, bestehen aus planerischer Sicht gewichtige öffentliche Interessen an der für die Waldsiedlung „...“ gewählten Nutzungsordnung, welche das Interesse an der Walderhaltung der fraglichen Flächen im Gebiet im allgemeinen und auf der streitbezogenen Parzelle im Speziellen bei weitem überwiegen. Wie bereits dargelegt, soll in dem überbauten Gebiet die planerische Grundlage geschaffen werden, damit nicht nur der Weiterbestand der bestehenden Bauten und Anlagen gewährleistet ist (Legalisierung des bestehenden Zustandes), sondern auch noch zeitgemässe, der altrechtlichen Zonierung sowie der bestehenden Siedlungsstruktur und dem Überbauungs- /Erschliessungsstand Rechnung tragende angepasste Erneuerungen und Erweiterungen möglich sind. Dass die planerische Behandlung der Waldsiedlung massvolle Rodungen nach sich ziehen muss, ist offenkundig und wird vom Rekurrenten an sich denn auch nicht in Abrede gestellt. Vorliegend bewegen sich die im Gebiet erforderlichen Rodungen mit knapp 701 m² an der untersten Grenze dessen, was seitens der zuständigen Forstorgane des Kantons und des Bundes in anderen Bündner Gemeinden mit bestehenden Waldsiedlungen (Trin: 16'642 m²; San Bernardino: 38'721 m²) und damit mit vergleichbarer Ausgangslage bewilligt worden ist. b) Hinzukommt, dass - wie erwähnt - im vorliegenden Verfahren im Lichte der geschilderten planerischen Situation lediglich noch Raum bleibt für eine Interessenabwägung mit Bezug auf die kleinräumige Rodungsfläche auf der Parzelle Nr. 1888. Hierfür sind nun - wie bereits erwähnt - hinreichende Gründe, insbesondere planerische, ersichtlich. Nicht übersehen werden darf ferner, dass damit erstmals eine zeitgemässe Erschliessung (unterirdische Zufahrt) für die mit einem Wohnhaus überbaute und in einer Bauzone gelegene Parzelle Nr. 1888 geschaffen werden kann. Wie der Augenschein bestätigt hat, eignet sich jedenfalls der heute bestehende, unbefestigte Zufahrtsweg - welcher übrigens teilweise ebenfalls über

Waldareal führt - weder als zeitgemässe Erschliessung zum Wohnhaus noch verfügt die Liegenschaft bis anhin über eine zonengemässe Parkierungsmöglichkeit. Der Weg vermag derzeit bestenfalls als Fusswegerschliessung der Liegenschaft ab der Via Alpina zu dienen; insofern erweist sich auch der rekurrentische Einwand der unnötigen Doppelschliessung

als unzutreffend. c) Generell gilt sodann, dass im gesamten Gebiet auf einen Ausbau der öffentlichen Erschliessungen verzichtet worden ist; hingegen sollen auf den einzelnen Grundstücken (u.a. auf den Parzellen 1786, 1787, 1779 und 1888) ausreichende Parkierungsmöglichkeiten geschaffen werden. Mit der neuen unterirdischen Erschliessung auf der Parzelle Nr. 1888 wird in rechtsgleicher Anwendung diesem Planungsziel nachgelebt und die Rodung ist dabei unabdingbarer Bestandteil. Gleichzeitig wird aber auch eine Verbesserung für den Wald auf der fraglichen Parzelle herbeigeführt, weil inskünftig keine Fahrzeuge mit all den damit verbundenen negativen Konsequenzen (Verdichtung des Wurzelbereichs, Ölrückstände, etc.) zwischen den Bäumen parkiert werden. Insgesamt betrachtet zeigt es sich, dass das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Waldteiles auf der Parzelle Nr. 1888 hinter die umschriebenen öffentlichen Interessen zurückzutreten hat.

E. 5.4

Auch soweit der Rekurrent die Zulässigkeit der Rodung mit dem Einwand der übermässigen Nutzungserhöhung auf der Parzelle Nr. 1888 in Frage stellt, kann ihm nicht gefolgt werden. a) Abgesehen davon, dass kein direkter Zusammenhang zwischen Nutzungsmass und Walderhaltungsgebot besteht, wird im vorliegenden Fall für die mögliche bauliche Erweiterung des Wohnhauses gar kein zusätzliches Waldareal beansprucht. Die - dem Planungskonzept für die

Waldsiedlung entsprechende - mögliche Verdoppelung der BGF (von aktuell 153 m² BGF auf 306 m² BGF) hat auf das Mass der (für die Realisierung der unterirdischen Erschliessung erforderlichen) Rodung keinen Einfluss und es ist auch nicht ersichtlich, dass sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes negativ beeinträchtigen würde (Art. 17 Abs. 1 WaG). b) Nur nebenbei sei sodann noch erwähnt, dass die mögliche bauliche Nutzung auf der Parzelle im Quervergleich zu den übrigen Parzellen im Planungsgebiet eher gering ist; dies bereits deshalb, weil bis anhin erst relativ wenig realisiert worden ist und sich sie nun die Zonenbeschränkung (max. 500 m² BGF oder Verdoppelung der bestehenden BGF) entgegen halten lassen muss.

E. 5.5

Unbehelflich ist sodann auch die gegen die Rodungsbewilligung ins Feld geführte rekurrentische Argumentation, wonach die Parzelle Nr. 1888 seit jeher einen Sonderfall dargestellt habe, weil sie als einzige von Anfang an in einer Zone mit absolutem Bauverbot gelegen habe und sich letztlich auch nicht auf das bundesrechtliche Gleichbehandlungsgebot berufen könne. Der Rekurrent übersieht, dass eine ursprünglich rechtswidrige Rodung mit der nachträglichen Rodungsbewilligung vom 18. Februar 1981 legalisiert worden ist und dass die Grundeigentümerin nun - wie alle anderen Grundeigentümer im Gebiet - im Lichte des der Planung zugrunde liegenden Konzepts und unter Bezugnahme auf den aktuellen baulichen Zustand - einen Anspruch auf Gleichbehandlung hat. Von einem Sonderfall, welcher eine im Vergleich mit den übrigen Parzellen im Gebiet abweichende planerische Behandlung der Parzelle Nr. 1888 rechtfertigen und/oder einer Rodungsbewilligung entgegenstehen würde, kann jedenfalls keine Rede sein. Was der Rekurrent sonst noch gegen die

Rodungsbewilligung vorbringt (reduzierter Waldabstand), vermag an diesem Ergebnis nichts zu ändern.

E. 5.6

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass keine Gründe ersichtlich sind, welche mit Blick auf die streitige Rodungsbewilligung für 70,7 m² auf der Parzelle Nr. 1888 das Walderhaltungsinteresse als überwiegend erscheinen liessen. Die Rodungsbewilligung ist somit zu Recht erteilt worden, was zur Abweisung des Rekurses R 05 73 führt.

E. 6

Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten zu einem Zweitel zulasten von ... und zu je einem Sechstel zulasten der Mitrekurrierenden. Die Rekurrenten haben darüber hinaus die anwaltlich vertretene Gemeinde sowie die Rekursgegnerin 4 für beide Verfahren angemessen aussergerichtlich zu entschädigen. Demnach erkennt das Gericht: 1. Die Rekursverfahren R 05 72 und R 05 73 werden vereinigt. 2. a) Der Rekurs R 05 72 wird abgewiesen, soweit auf ihn eingetreten werden kann. b) Der Rekurs R 05 73 wird abgewiesen. 3. Die Gerichtskosten, bestehend - aus einer Staatsgebühr von Fr. 10'000.-- - und den Kanzleiauslagen von Fr. 740.-- zusammen Fr. 10'740.--

gehen unter solidarischer Haftung zu einem Zweitel zulasten von ... und zu je einem Sechstel zulasten von ..., der Erbengemeinschaft ... und ... Die entsprechenden Kostenanteile sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen. 4. ... und die übrigen Rekurrenten haben im selben Verhältnis die Gemeinde ... und ... mit total Fr. 4'000.-- (inkl. MWST) aussergerichtlich zu entschädigen. Die dagegen an das Bundesgericht erhobenen Verwaltungsgerichtsbeschwerden wurden am 3. November 2006 abgewiesen bzw. es wurde nicht darauf eingetreten. Auf die staatsrechtliche Beschwerde wurde nicht eingetreten (1A.23/2006 und 1P.65/2006).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.